



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skelager Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet tirsdag den 21. marts 2023 kl. 8.30.

Til stede: Kasper
Lennard
Nikolaj
Tobias

Fraværende: Laura

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Flemming Nør Nielsen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson: Kasper
Næstforperson: Laura
Kasserer: Tobias
Menigt medlem: Lennard
Menigt medlem: Nikolaj
Suppleant: Oscar

Forpersonen skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2023/24

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelsen og senere udvidelse. Der budgetteres med en udgift på 1.901.170 kr., hvilket er en stigning på 1,7%.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med et fald på 2,6%, som svarer til 7.873 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 38%, hvilket svarer til 41.548 kr. Stigningen skyldes højere udgift i forbindelse med overgang til nye affaldssortering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale.

Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

En klausul i den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvriskoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2022 og to år frem, under de nye vilkår. Der budgetteres med et fald på 8,1%, som svarer til 4.799 kr. Den primære årsag er at alle glas og sanitetsforsikringer er opsagt.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en fald på 0,6 %.

Elektricitet - Her budgetteres med en stigning på 7,1 %, som skyldes højere priser.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2022/2023.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

Dispositionsfondens er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fondens kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i afdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen. Disse er dog indtil videre ophørt, da fonden indeholder tilstrækkelige midler. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår

i forbindelse med oprindelige byggelån, som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter, som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,3%.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, personale, rengøring af fællesarealer, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og vinduespudsning. Der budgetteres med en udgift på 40.872 kr., hvilket er 3,3 % højere i forhold til gældende budget.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Der budgetteres ned et uændret beløb.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – der budgetteres med en udgift på 90.000 kr., som er 15 % højere i forhold til gældende budget. Årsagen er tilpasning af udgifter og indtægter for vaskeri.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 37.440 kr., hvilket er en stigning på 3,9 % i forhold til gældende budget. Stigningen skyldes højere udgift til BL kontingent. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der fremadrettet budgetteres med 15.140 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Henlæggelserne øges med 9,2% grundet prisstigninger på materialer og for at imødegå de kommende stramninger af reglerne i 2024. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 3.687 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 357 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter i 2023/24.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 0,2 %.

Indtægter, leje af antenne – Her budgetteres med en stigning på 5,6 %.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 3% af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Pr. 15. september 2022 er der kommet ny lovgivning om kurstab og kursgevinster på jeres opsparede midler i fællesforvaltning. Aarhus Kommune har godkendt, at jeres underskud fra regnskabet, der blev afsluttet pr. 31. juli 2022, bliver behandlet i henhold til den nye lovgivning. Det betyder, at kollegiet undgår at betale af på den del af underskuddet fra sidste regnskabsår, som vedrører kurstab. I stedet bliver kurstabet overført til "henlæggelse til PPV". I realiteten er det hele underskuddet i afdelingen.

Fremover budgetteres med forrentningen af midlerne i fællesforvaltning under renteindtægter.

Kurstab og gevinster vil fremover blive fratrukket/tillagt "henlæggelse til PPV" og blot fremgå af regnskabet.

Betalingsvaskeri – der budgetteres med en indtægt på 100.000 kr., som er 15 % højere i forhold til gældende budget. Årsagen er tilpasning af udgifter og indtægter for vaskeri.

Afvikling af overskud – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

It- og antennebudget

På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne falder med 3,8 %.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret hvor budgettallene for dette budget blev drøftet.

Budgettet fastlægges således:

Vand	6.000 m ³
El	60.000 kWh
Varme	675 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 325.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 2.262.000 kr.

Terræn	Div. haveudstyr Beskæring/plantning af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persiener, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning Indv. dørplader udskiftes på SA I + II SA II Udsk vinyl i bad
Bygning, fælles indvendig	Udskiftning af gulvbelægning i fællesrum. Aug/sep 2023
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Vedl.hold/udsk. lyskilder og elinstal. m.m. SA II Udsk af faste lysarmaturer i bad & køkken Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

Værelser	19,8 m ²	2.672 kr.	en regulering på	-502 kr.
Værelser	21,7 m ²	2.905 kr.	"	-568 kr.
Værelser	23 m ²	2.943 kr.	"	-726 kr.
1 vær. lejlighed	21 m ²	3.275 kr.	"	144 kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m ²	3.360 kr.	"	72 kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m ²	4.755 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m ²	5.109 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m ²	5.243 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	34 m ²	5.026 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	35 m ²	5.166 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	40 m ²	5.862 kr.	"	4 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til

dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april. Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 3. Indbyrdes værdi af bolig

Den indbyrdes værdi af boligerne er ændret så værelser får en mere retvisende husleje, set i forhold til andre kollegier. Dette er indarbejdet i budgettet.

Ad 4. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 325.000 kr. Der er pr. 20/3 2023 brugt 149.279, heri fratrukket indtægter fra syn på 8.953 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.745.000 kr. Der er pr. 20/3 2023 brugt 1.560.294 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

P-plads, opretning/vedl. af fliser
Stisystem, opretning/vedl. (Hollændersten)
Beskæring/plantning af træer og buske

Bygning, klimaskærm

Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt
Mørtelfuger vedl/rep 0,5 % pr. år
Oliebeh. af udv. træværk
Betonelementer rep/vedl.
Elevatorskakt tag vedligehold
Fælleshus, ståltag omlægning
Maling af vinduer 210 stk.
Udskiftning af fuger v/ sålbænke
Udskiftning af Ilmodbånd/elast. fuger
Fælleshus, udskiftning af vinduer og døre

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning
Persienner, løbende udskiftning
Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning
Malerbehandling i værelser, løbende
Hylder, løbende udskiftning

Badeforhæng, løbende udskiftning

Køkkenudskiftning SA 2 (planlagt i 2023, udført nu)

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum: musikanlæg, projekter, tv mv.

Altangange vedl. betonoverflade

Maling af toilet v/fællesrum

Fælleshus, udskiftning af gulvbelægning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Toilet, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Energimærkning

Køleskabe, løbende udskiftning

Elevatorservice og faldprøver, årligt

Ventilation, udskiftning

Materiel

Redskaber og værktøj

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 5. Fremtidigt mødested

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30/3 2023

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet sluttede kl. 10:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 30.03.2023/dbs